

Ричард Пейзер, Дэвид Гамильтон

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

РУКОВОДСТВО ULI ПО ВЕДЕНИЮ БИЗНЕСА

Перевод с английского Виктории Степановой и Натальи Яцюк



Москва
«Манн, Иванов и Фербер»
2015

[Купить книгу на сайте kniga.biz.ua >>>](http://kniga.biz.ua)

Содержание

| | |
|---|-----|
| ОТ ПАРТНЕРОВ РОССИЙСКОГО ИЗДАНИЯ | 10 |
| Инструмент на долгие годы | 10 |
| Все грани девелопмента | 11 |
| ПРЕДИСЛОВИЕ | 12 |
| 1. ОСНОВЫ. КТО ТАКОЙ ДЕВЕЛОПЕР? | 15 |
| Цели и методы | 16 |
| Как достичь успеха | 17 |
| Путь к девелопменту | 20 |
| Поиск первого проекта | 20 |
| Подбор участка под использование | 22 |
| Подбор вида использования | |
| под участок | 22 |
| Повышение вероятности успеха | 26 |
| Управление процессом девелопмента | 29 |
| Цикличность рынка недвижимости | 30 |
| Начало деятельности | 33 |
| Этапы девелопмента | 34 |
| Заключение | 49 |
| Примечания | 50 |
| 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА | 53 |
| Создание партнерств (товариществ) | 53 |
| Организационная структура | |
| и управление | 56 |
| Жизненный цикл | 56 |
| Организационная структура | 58 |
| Вознаграждение | 59 |
| Стратегическое планирование | 63 |
| Выбор консультантов и подрядчиков | 63 |
| Поиск консультанта | 64 |
| Выбор консультанта | 64 |
| Цены | 66 |
| Работа с консультантами | 68 |
| Проектная/строительная группа | 68 |
| Архитекторы | 68 |
| Ландшафтные архитекторы | 73 |
| Землеустроители | 74 |
| Инженеры | 74 |
| Инженеры-геологи | 76 |
| Консультанты-экологи | 77 |
| Топографы | 81 |
| Консультанты по парковкам | |
| и дорожному движению | 82 |
| Специалисты по удалению асбеста | 83 |
| Подрядчики строительных работ | 84 |
| Обслуживающие компании в сфере | |
| недвижимости | 86 |
| Консультанты-маркетологи | 87 |
| Оценщики | 88 |
| Юристы | 88 |
| Титульные компании | 90 |
| Страховые компании, | |
| специализирующиеся на выдаче | |
| гарантий | 91 |
| Брокеры/агенты по аренде | 93 |
| Рекламные и PR-агентства | 95 |
| Управление объектами | |
| недвижимости | 96 |
| Кредитные организации | |
| (заимодатели) | 98 |
| Источники финансирования | |
| проектов в недвижимости | 100 |
| Коммерческие банки | 101 |
| Ссудно-сберегательные | |
| организации | 101 |
| Страховые компании | 101 |
| Пенсионные фонды | 101 |

| | | | |
|---|-----|---|-----|
| Иностранные инвесторы | 101 | Инженерно-техническая подготовка участка | 174 |
| Синдикаты и инвестиционные фонды недвижимости..... | 102 | Межевание..... | 182 |
| Частные инвесторы и совместные предприятия..... | 103 | Увеличение плотности застройки | 183 |
| Рынок облигаций и ипотечных ценных бумаг, обеспеченных коммерческой недвижимостью..... | 103 | Финансирование | 185 |
| Кредитные компании | 104 | Получение финансирования..... | 186 |
| Мезонинная задолженность | 104 | Совместные предприятия | 189 |
| Строительные кредиторы..... | 104 | Строительство | 193 |
| Ипотечные банки и брокеры..... | 106 | Маркетинг | 196 |
| Организации, специализирующиеся на долгосрочном кредитовании..... | 107 | Маркетинговый бюджет..... | 197 |
| Заклучение..... | 107 | Продажа участков застройщикам..... | 198 |
| Примечания..... | 108 | Маркетинг крупных участков | 201 |
| 3. ДЕВЕЛОПМЕНТ ЗЕМЛИ | 111 | Мерчандайзинг участков под застройку..... | 201 |
| Краткий обзор | 111 | Маркетинг на национальном уровне и интернет-маркетинг | 202 |
| Разукрупнение земельных участков | 111 | Обслуживание зоны девелопмента после завершения работ | 202 |
| Девелопмент земли и строительный девелопмент..... | 113 | Защитные условия | 203 |
| Целесообразность проекта..... | 114 | Ассоциации обитателей жилищных комплексов и кондоминиумов..... | 212 |
| Анализ рынка до выбора участка | 114 | Заклучение..... | 214 |
| Выбор и покупка участка | 119 | Примечания | 216 |
| Анализ рынка после выбора участка..... | 129 | 4. ДЕВЕЛОПМЕНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ..... | 219 |
| Анализ финансовой целесообразности..... | 145 | Краткий обзор | 219 |
| Проект планировки земельного участка..... | 162 | Из недавней истории | 220 |
| Эволюция проектирования земельных участков..... | 163 | Типы продуктов..... | 221 |
| Понимание вопросов проектирования | 166 | Начало работы | 223 |
| Экологический девелопмент, кластеры, новый урбанизм и планировочные единицы застройки | 166 | Целесообразность проекта..... | 224 |
| Процесс планирования земельного участка | 168 | Анализ рынка | 224 |
| Информация об участке | 170 | Выбор участка | 237 |
| Улицы и их иерархия..... | 173 | Анализ финансовой целесообразности..... | 251 |
| | | Проектирование..... | 285 |
| | | Проектирование внешнего оформления зданий | 292 |
| | | Проектирование внутреннего оформления зданий | 294 |
| | | Вопросы проектирования | 295 |
| | | Разрешительная документация | 298 |

| | | | |
|--------------------------------------|-----|--------------------------------------|-----|
| Финансирование | 300 | Проектирование внешнего | |
| Строительные кредиты | 301 | оформления зданий | 376 |
| Долгосрочное финансирование | 304 | Проектирование внутреннего | |
| Вопросы финансирования | 308 | оформления зданий | 379 |
| Строительство | 324 | Отделка арендуемых помещений | 385 |
| Организация строительных работ | 325 | Финансирование | 388 |
| Строительный надзор | 326 | Строительные кредиты | 389 |
| Субподрядчики и денежные | | Долгосрочные кредиты | 390 |
| выплаты | 327 | Варианты ипотечного | |
| Страхование | 327 | кредитования | 391 |
| Маркетинг | 328 | Резервные и форвардные | |
| Разработка маркетинговой | | обязательства | 391 |
| стратегии | 329 | Собственный капитал | 392 |
| Бюджет расходов на маркетинг | | Маркетинг и сдача в аренду | 395 |
| и сдачу недвижимости в аренду | 330 | Маркетинговая стратегия | 395 |
| Связи с общественностью | 332 | Брокеры | 397 |
| Реклама | 335 | Ставки и условия аренды | 398 |
| Эксплуатация и управление | 340 | Эксплуатация и управление | 399 |
| Наем персонала | 342 | Продажа завершенного объекта | 402 |
| Текучесть арендаторов | 342 | Заклучение | 402 |
| Рефинансирование и продажа | | Примечания | 416 |
| объектов недвижимости | 343 | | |
| Заклучение | 344 | 6. ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ | |
| Примечания | 350 | ЗДАНИЙ | 419 |
| 5. ДЕВЕЛОПМЕНТ ОФИСНОЙ | | Типы продуктов | 420 |
| НЕДВИЖИМОСТИ | 355 | Категории промышленных зданий | 420 |
| Краткий обзор | 355 | Категории бизнес-парков | 425 |
| Классификация офисных | | Реконструкция и адаптивное | |
| зданий | 355 | использование | 426 |
| Тенденции в области | | Целесообразность проекта | 427 |
| деVELOПМЕНТА офисных | | Анализ рынка до выбора участка | 427 |
| зданий | 357 | Выбор участка | 431 |
| Целесообразность проекта | 361 | Анализ рынка после выбора | |
| Анализ рынка | 361 | участка | 436 |
| Выбор земельного участка | 367 | Вопросы нормативно-правового | |
| Вопросы нормативно-правового | | регулирования | 439 |
| регулирования | 368 | Анализ финансовой | |
| Финансовая целесообразность | | целесообразности проекта | 443 |
| проекта | 372 | Проектирование участка | 444 |
| Проектирование и строительство | 373 | Проектирование и строительство | |
| Проектирование участка | 375 | зданий | 448 |
| | | Общие рекомендации | 454 |

| | | | |
|--|-----|-------------------------------------|-----|
| Финансирование | 455 | Предварительный анализ..... | 497 |
| Долгосрочные строительные | | Оценка рынка: анализ зоны | |
| кредиты | 456 | охвата и торгового потенциала | 497 |
| Структура собственного капитала | 457 | Сила конкуренции | 499 |
| Взаимодействие с институцио- | | Расчет возможностей сбыта | |
| нальными инвесторами..... | 457 | и эксплуатируемой площади..... | 499 |
| Условия сделок по созданию | | Физический фильтр — анализ | |
| совместных предприятий..... | 458 | места..... | 503 |
| Маркетинг | 465 | Нормативный фильтр — | |
| Маркетинговая стратегия..... | 465 | поддержка общественности | |
| Маркетинговые материалы | 466 | и работа с оппозицией..... | 504 |
| Брокеры | 467 | Фильтр финансовой | |
| Сдача в аренду..... | 468 | целесообразности..... | 507 |
| Управление объектом | | Дизайн и строительство | 509 |
| недвижимости | 470 | Планировка торгового центра..... | 511 |
| Продажа объекта | 472 | Доступ к парковке и движение | |
| Заключение | 473 | по территории | 513 |
| Примечания | 482 | Вход и выход | 515 |
| 7. ДЕВЕЛОПМЕНТ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ..... | 485 | Строительная геодезия | 515 |
| Эволюция торговых центров | 486 | Возведение строительной | |
| От уличного магазина | | коробки..... | 517 |
| до гипермаркета | 486 | Строительство | 522 |
| Продажа товаров широкого | | Отделка арендных площадей..... | 522 |
| потребления | 487 | Финансирование | 523 |
| Региональные моллы | 488 | Общие соображения | |
| Лайфстайл-центры | 488 | по поводу финансирования | 524 |
| Классификация торговых центров: | | Финансирование строительства..... | 524 |
| товары массового и особого спроса..... | 489 | Долгосрочный ипотечный | |
| Новая парадигма шопинга..... | 490 | кредит | 525 |
| Продажа товаров общего | | Общественное финансирование | 526 |
| потребления — формула | | Продажа земли | 526 |
| «цена + удобство»..... | 490 | Продвижение и аренда | 526 |
| Продажа специализированных | | Сдача в аренду площадей | |
| товаров — формула | | торгового центра | 528 |
| «цена + место»..... | 493 | Договор аренды | 529 |
| Возможности девелопмента | 494 | Маркетинг | 533 |
| Продажа товаров массового | | Предварительный маркетинг | 534 |
| спроса | 494 | Текущий маркетинг | 534 |
| Продажа специализированных | | Управление и эксплуатация..... | 534 |
| товаров | 495 | Финансовая отчетность | |
| Гибридные торговые центры..... | 495 | и контроль..... | 535 |
| Перекрестные арендаторы | 495 | Заклучение..... | 536 |
| Влияние электронной торговли | 496 | Примечания | 544 |

| | | | |
|-----------------------------------|-----|---|-----|
| 8. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОБЛЕМЫ..... | 547 | Социальная ответственность..... | 567 |
| Изменение рыночных факторов..... | 547 | Публичный имидж девелопера..... | 567 |
| Реструктуризация индустрии | | Завоевание общественной | |
| в 1990-е..... | 548 | поддержки..... | 568 |
| Кризис 2003–2009 гг..... | 549 | Заключение..... | 573 |
| Крах мелких девелоперов?..... | 551 | Примечания..... | 575 |
| Финансирование..... | 551 | | |
| Оплата инфраструктуры..... | 553 | | |
| Нормативные изменения | | БЛАГОДАРНОСТИ..... | 576 |
| и лишение права на застройку..... | 554 | | |
| Технологическая революция..... | 555 | ОБ ИНСТИТУТЕ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ (ULI) ... | 578 |
| Тенденции..... | 557 | | |
| Новая демография..... | 558 | ОБ АВТОРАХ..... | 579 |
| Изменение образа жизни..... | 558 | Ричард Пейзер..... | 579 |
| Город и пригороды..... | 560 | Дэвид Гамильтон..... | 579 |
| Проблемы девелопмента..... | 560 | | |
| Разумный рост..... | 560 | Авторы дополнительных материалов..... | 581 |
| Сохранение облика..... | 562 | Дополнительные материалы | |
| Забота об охране окружающей | | предоставили..... | 581 |
| среды..... | 562 | Сотрудники ULI, работавшие | |
| Потребность в открытом | | над книгой..... | 581 |
| пространстве..... | 565 | Рецензенты..... | 581 |
| Транспорт и затрудненное | | Студенты-рецензенты..... | 581 |
| движение..... | 566 | | |



[Купить книгу на сайте kniga.biz.ua >>>](http://kniga.biz.ua)